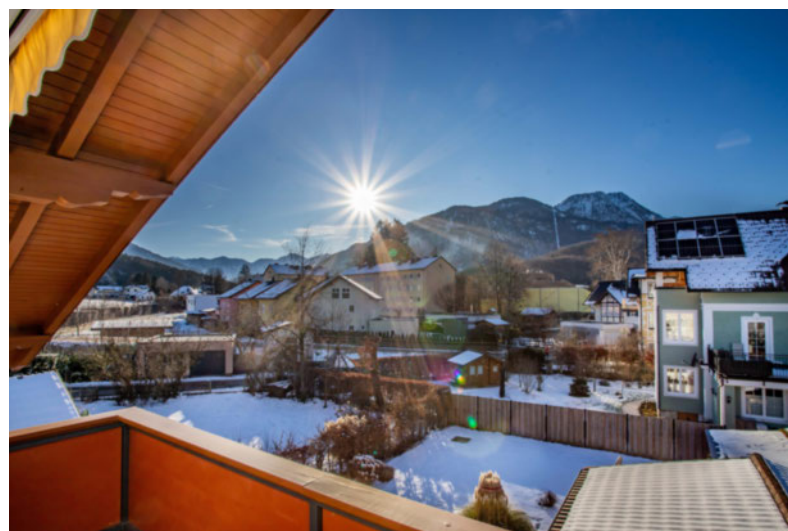


Charmante Eigentumswohnung in Bad Ischl mit Balkon und Gartenbereich



4820 Bad Ischl





Quelle: Goolge Earth

Herzlich willkommen zu dieser einzigartigen Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus mit nur drei Wohneinheiten in der Kochstraße 8, Bad Ischl. Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihren idyllischen Gartenbereich sowie ihre ruhige, aber zentrumsnahe Lage – ideal für Paare und Familien, die das Leben in Bad Ischl genießen möchten.

Lage und Umgebung:

Durch die sehr gute Lage bietet Ihnen die Wohnung den perfekten Ausgleich zwischen ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie die Infrastruktur dieser charmanten Kurstadt in vollen Zügen nutzen können. Gleichzeitig genießen Sie die Privatsphäre einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur drei Wohneinheiten. Dadurch sind auch die Betriebskosten im Vergleich zu Mehrparteienhäuser wesentlich günstiger.



Wohnzimmer mit Ausgang Balkon



Teilbereich Wohnzimmer



Wohnzimmer

Raumaufteilung und Ausstattung:

Beginnend im 1. Stock betreten Sie bereits das zur Wohnung gehörende eigene Stiegenhaus. Im Vorraum des zweiten Stockwerks angelangt, wird Ihnen ein erster Eindruck von der Weitläufigkeit und der durchdachten Raumaufteilung vermittelt. Von dort gelangen Sie zu den weiteren Bereichen der Wohnung.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das mit einem Kachelkaminofen mit Sichtfenster ausgestattet ist – ideal für gemütliche Abende und entspannte Stunden. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen schönen Ausblick genießen können.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Kochutensilien und ist bestens ausge-

stattet. Sie verbindet Funktionalität mit einem gemütlichen Flair.

Für erholsamen Schlaf verfügt die Wohnung über zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Zweite davon, kann als Kinderzimmer genutzt werden, sowie auch als Raum für ungestörtes Homeoffice. Sollte ein zusätzlicher kleiner Raum benötigt werden, könnte das ca. 20 m² große Schlafzimmer kurzerhand mit einer Zwischenwand in Trockenbauweise geteilt werden (siehe Grundriss Alternativvorschlag). Ein weiterer Raum findet Verwendung als Schrank- oder Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer modernen Eckbadewanne und einer Dusche ausgestattet – so können Sie nach einem langen Tag entspannen oder sich für den nächsten Tag frisch machen. Das WC ist vom Vorraum begehbar und verfügt über ein Fenster.



Küche



Küche



Schlafzimmer (teilbar)



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Carport für bis zu 2 PKW



Gartenbereich mit Terrasse und 2 Geräteboxen (Biohort)

GRUNDRISSSE



Grundriss - möbliert als schematische Darstellung



Grundriss (Alternativvorschlag) - möbliert als schematische Darstellung

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2249
Adresse	Kochstraße 8
Ort	4820 Bad Ischl
Bezirk	Gmunden
Bundesland	Oberösterreich
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Eigentumswohnung

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas
HWB	152 kWh/m ² a / E
fGEE	1,88

AUSSTATTUNG

Carport für bis zu 2 PKW.	im Allgemeinbereich des
Möbliert Küche	Gartens:
.	Terrasse ca. 25 m ²
.	Gerätebox (Biohort) . . . 2

PREIS

Startpreis (DAVE)	EUR 290.000,—
Betriebskosten akonto	EUR 60,- /mtl.
Käuferprovision	3 % zzgl. 20 % USt

/ Heizung und Betriebskosten:

Die Wohnung wird durch eine Gasetagenheizung beheizt, die eine effiziente und individuelle Beheizung ermöglicht. Die monatlichen Betriebskosten betragen lediglich ca. € 60 und beinhalten die anteiligen Gebühren für Wasser, Kanal, Abfallentsorgung und Grundsteuer.

Heizung und Warmwasser werden separat abgerechnet (mittels Ferngas) und betragen € 160 pro Monat.

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 96 m ²
Balkon	ca. 3 m ²

WISSENSWERTES

/ Außenbereich und Besonderheiten:

Für gemütliche Stunden mit der Familie steht im Allgemeinbereich des Gartens eine vom Eigentümer geschaffene ca. 25 m² große Terrasse zur Verfügung. Diese wurde in den letzten 15 Jahren ausschließlich vom Eigentümer der zu verkaufenden Wohnung genutzt. Ebenso zwei geräumige Geräteboxen (Biohort) inkl. E-Anschluss zum Verstauen und Laden von Gegenständen, wie E-Bikes etc. Zudem ist im Bereich des Carports bereits ein E-Anschluss vorhanden, womit die Möglichkeit besteht, eine Wallbox zum Beladen eines Elektro-Fahrzeuges zu montieren.

/ Parkmöglichkeiten:

Ein geräumiges Carport für bis zu 2 PKW gehört zur Wohnung und bietet Ihnen eine sichere Parkmöglichkeit direkt vor der Eingangstür.

Matthias Rettenbacher

Büroinhaber

Makler, Premium Agent



Der Beruf als Maurer und Zimmerer war Grundstein für meine Arbeit als Makler inkl. **Erstellung von Gutachten und, auch Marktwertermittlungen** von Ein- u. Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Grundstücken.

Ihre Vorteile:

/ **Erfahrung von 31 Jahren professioneller Vermittlungstätigkeit** und die **starke Kraft der Marke RE/MAX.**

/ **1 Ansprechpartner** bei Einbeziehung des lokalen und regionalen Netzwerkes.

Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Oder haben selbst eine Immobilie zu verkaufen?

Sehr gerne kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Beratungsgespräch bei mir im RE/MAX Büro.

Ihr Matthias Rettenbacher
Mobil: 0699/ 1218 2235
E-mail: m.rettentbacher@remax-bad-ischl.at

Berufliche Qualifikationen:

1994: Beginn der Vermittlungstätigkeit in der Immobilienbranche

1995: erfolgreich abgelegte Prüfung zum Immobilienassistenten (WKO-Oberösterreich)

1996: erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung als Immobilienmakler (WKO-Salzburg.)

2000: Erwerb der Franchise-rechte bei RE/MAX, dem weltweit größten und erfolgreichsten Maklerverbund

2003: neuer Standort in der Esplanade mit 220m² Bürofläche. Zielsetzung: die bestmögliche Dienstleistung für Verkäufer und Käufer von Immobilien. Mittlerweile zählt unser Team bereits 10 Personen.





RE/MAX

im Salzkammergut

Kontaktieren Sie uns!

Beratung - Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das innere Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.



Matthias Rettenbacher

RE/MAX Broker/Owner
Makler, Premium Agent

M +43 699 1218 2235

T +43 6132 26 757

E m.rettentbacher@remax-bad-ischl.at

RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher
Esplanade 4
4820 Bad Ischl
office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl